

---

## Vieillir chez soi

Formes spatiales et sociales propices au maintien à domicile des  
personnes âgées dans les grands ensembles, le cas toulousain

*Aging at home : Spatial and social forms allowing for the elderly to remain in  
their homes within housing estates, the case of Toulouse*

Audrey Courbebaisse et Marianne Pommier

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/craup/5077>

DOI : 10.4000/craup.5077

ISSN : 2606-7498

### Éditeur

Ministère de la Culture

### Référence électronique

Audrey Courbebaisse et Marianne Pommier, « Vieillir chez soi », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère* [En ligne], 8 | 2020, mis en ligne le 05 novembre 2020, consulté le 08 novembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/craup/5077> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/craup.5077>

---

Ce document a été généré automatiquement le 8 novembre 2020.



*Les Cahiers de la recherche architecturale, urbaine et paysagère* sont mis à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 3.0 France.

---

# Vieillir chez soi

Formes spatiales et sociales propices au maintien à domicile des personnes âgées dans les grands ensembles, le cas toulousain

*Aging at home : Spatial and social forms allowing for the elderly to remain in their homes within housing estates, the case of Toulouse*

Audrey Courbebaisse et Marianne Pommier

---

## Introduction

- 1 Le vieillissement de la population est à mettre au cœur de notre réflexion sur la transformation des territoires, des villes et de l'habitat social existant. Selon l'INSEE, en 2060, le nombre des plus de 85 ans atteindra 5 millions de personnes en France contre 1,4 million aujourd'hui. Actuellement, en Europe, une personne sur cinq a plus de 65 ans<sup>1</sup>. « Quels logements, quels services offrir à cette population vieillissante ? Et comment l'aider à vieillir là où elle a vécu ? », titre un des derniers numéros de *L'Architecture d'Aujourd'hui*<sup>2</sup>. En effet, sur les millions de personnes « vieillissantes<sup>3</sup> », des études récentes montrent qu'une majorité d'entre elles n'ont que peu, voire pas déménagé au cours de leur vie et souhaitent demeurer le plus longtemps possible chez elles<sup>4</sup>. Un constat qui fait de la stabilité résidentielle le comportement le plus répandu chez nos aînés<sup>5</sup>. C'est le cas notamment dans les grands ensembles construits dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle pour une génération de *babyboomers*. Dans ces ensembles et pour différentes raisons que nous verrons dans cet article, la part des plus de 65 ans est aujourd'hui supérieure à la moyenne nationale.
- 2 Or, si la question du vieillissement des populations, du développement de mesures pour le bien vivre de nos aînés et l'invention de nouvelles formes d'habitat s'imposent de plus en plus parmi les priorités d'une pensée pour la ville de demain, la question de l'adaptation d'un habitat existant reste peu traitée. Seul 6 % du parc immobilier français est adapté aux plus de 65 ans<sup>6</sup>. Face aux deux alternatives que constituent le logement dédié (logement conçu dès l'origine pour la personne âgée pouvant s'appuyer, pour les cas les plus inclusifs, sur des espaces collectifs partagés et sur la

proximité des commerces, équipements et services préexistants) et l'établissement social ou médico-social, quantitativement insuffisants<sup>7</sup>, nous faisons l'hypothèse que certains ensembles de logements offrent déjà les conditions d'un bien vieillir sur place, moyennant certains aménagements spatiaux et un accompagnement social. C'est ce que nous avons souhaité questionner, à partir du cas toulousain, soit 17 grands ensembles construits entre 1950 et 1975 dans les limites administratives de la ville, comprenant entre 300 et 1600 logements<sup>8</sup> et dans lesquels sont présents quatre bailleurs sociaux différents. À quel point l'habitat existant est-il pris en compte dans les stratégies de ces bailleurs face au vieillissement de leurs locataires et sous quelles conditions ? À quel point les formes sociales et spatiales des grands ensembles sont-elles propices au maintien à domicile des personnes âgées ? Dans une première partie, nous reviendrons sur la notion de stabilité résidentielle, comportement très répandu parmi les personnes âgées, notamment parmi la population vieillissante des grands ensembles français que nous tenterons de caractériser. Dans un deuxième temps, nous traiterons de différents types de supports au vieillissement dans l'habitat existant, des conditions et des limites de leur mise en pratique par les bailleurs sociaux dans le contexte toulousain. Enfin, nous présenterons le cas particulier du grand ensemble Ancely (1963-1973) à Toulouse, où 70 % des habitants, devenus des copropriétaires résidents dont la moitié a plus de 60 ans, ont fait le choix de rester et de vieillir sur place. Nous interrogerons les conditions de ce choix, formes spatiales et sociales propices au bien vieillir chez soi.

## Les personnes âgées dans les grands ensembles

### La volonté de vieillir chez soi, comportement résidentiel le plus répandu parmi les personnes âgées

- 3 Selon V. Caradec, auteur du rapport de recherche « Les comportements résidentiels des retraités », « La stabilité résidentielle est, chez les retraités le comportement résidentiel le plus répandu<sup>9</sup> » aux côtés de la « mobilité résidentielle choisie », de « l'assignation à résidence », de la « mobilité imposée » et de « l'incertitude résidentielle », cinq comportements qui concernent tout autant des contextes urbains, périurbains que ruraux et se nourrissent d'une ambivalence entre mobilité et stabilité. En effet, même si la population âgée apparaît relativement peu mobile, la stabilité résidentielle n'est pas pour autant synonyme de sédentarité. C'est à dire qu'elle n'exclut pas la mobilité des personnes âgées. Elle témoigne plutôt du fait d'avoir peu ou pas déménagé au cours de sa vie et de ne pas envisager le déménagement comme une option possible dans les années à venir.

Figure 1. Comportements résidentiels des personnes âgées.



Source : CARADEC (2009), p. 11.

- 4 Contrairement à l'assignation à résidence, la stabilité résidentielle procède d'un choix dont les motifs semblent résulter, selon C. Bonvalet et J. Ogg, auteurs de « Les babyboomers : une génération mobile<sup>10</sup> », de trois logiques. La première est économique lorsque le souhait des personnes de ne pas déménager est lié à un loyer modéré, soit qu'ils habitent le parc social, soit qu'ils habitent le parc privé depuis si longtemps que les prix de l'offre récente seront forcément supérieurs. La seconde logique est liée à la santé ou au handicap qui pousse les personnes âgées à rester à proximité des offres de services et de soins. Enfin, le choix des aînés peut s'expliquer par leur attachement aux lieux (logement et environnement) qui augmente proportionnellement avec l'âge et qui a trait aux habitudes de consommation, aux relations sociales et même, au poids symbolique d'un logement dans lequel on a passé sa vie. « Quitter le logement de toute une vie est un déracinement », témoigne un des responsables techniques du groupe ICF Habitat Atlantique<sup>11</sup> engagé dans une politique sociale d'adaptation des logements, comme nous le verrons dans la deuxième partie de cet article. Ainsi, l'attachement des aînés à leur logement, à leur quartier, voire à leur commune n'est plus à prouver. Selon le rapport d'enquête de l'association des Petits Frères des pauvres (PFP) publié en 2019, 43 % des personnes de plus de 60 ans vivent depuis leur naissance dans le même département, 57 % des personnes interrogées se considèrent « très attachées » au logement<sup>12</sup> qu'elles habitent et 84 % des plus de 60 ans expriment la volonté de vieillir chez elles. Parallèlement, différentes études montrent le rejet de plus en plus grand des personnes âgées pour les établissements spécialisés, les établissements d'hébergement pour personnes âgées indépendantes (EHPAD), et autres centres médico-sociaux.

## Les grands ensembles, du baby-boom au papy-boom

- 5 Les ensembles d'habitations réalisés au XX<sup>e</sup> siècle pour répondre, entre autres, à une croissance démographique exceptionnelle, se distinguent dès leur construction par une structure démographique particulière. R. Kaes ainsi que J.-C. Chamboredon et M. Lemaire font ce constat à propos de la population des grands ensembles français, caractérisée par une sur-représentation des enfants de moins de 10 ans<sup>13</sup> et, *a contrario* par la « quasi-absence des générations âgées<sup>14</sup> ». Le modèle de la famille consacré par P.-H. Chombart de Lauwe dans « Familles et habitations<sup>15</sup> », est celui de la famille nucléaire, soit un couple et ses deux enfants. Dans son enquête réalisée en 1960, fort est de constater que les architectes interrogés n'appréhendent la cellule d'habitation qu'en réponse à ce modèle figé sans envisager l'évolution de la famille dans le temps.
- 6 Malgré l'incitation de l'État français à la propriété et à la maison individuelle dans les années 1970, provoquant le départ des ménages des classes moyennes<sup>16</sup>, une partie de la population des grands ensembles demeure sur place, une population aujourd'hui vieillissante. Les travaux récents réalisés sur des ensembles collectifs dans la région des Bouches-du-Rhône montrent un taux de concentration des personnes de plus de 60 ans supérieur aux taux de concentration sur le territoire national<sup>17</sup>. Nous faisons ce constat dans les grands ensembles toulousains où la part de personnes de plus de 60 ans est 1,5 fois voire 2 fois supérieure à la moyenne toulousaine. Le grand ensemble Ancely, dont nous reparlerons dans la troisième partie de cet article, est un de ceux dont la population est la plus âgée avec 33 % de personnes de plus de 60 ans (contre 17 % pour la moyenne toulousaine), 20 % de plus de 75 ans (contre 7,2 % pour la moyenne toulousaine).

Figure 2. La part de personnes de plus de 75 ans dans les grands ensembles toulousains et dans la ville de Toulouse.

#### Légende

TGE\_75ans

IRIS\_Toulouse

1.0 - 3.0

3.0 - 5.0

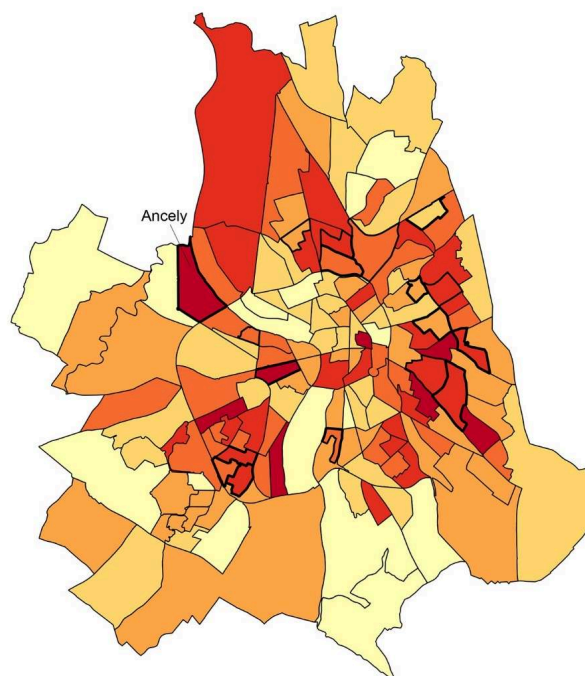
5.0 - 7.0

7.0 - 9.0

9.0 - 13.0

13.0 - 20.0

Cernés gras, les IRIS des  
17 grands ensembles  
toulousains



Source : TGE-LRA 2016-2019.

- 7 Parmi les trois types de trajectoires résidentielles mis en exergue par C. Lelévrier dans un travail sur des grands ensembles de la région Île-de-France, la première, celle des « trajectoires stabilisées<sup>18</sup> » semble particulièrement bien caractériser la population âgée des grands ensembles. Elle se décline en deux groupes, tous deux constitués exclusivement de personnes de plus de 50 ans : les « vieilles familles ouvrières » et les « vieilles familles ouvrières à parcours migratoire ».
- 8 Les premières sont arrivées dans les années 1950-1960 pour un emploi peu qualifié dans l'industrie locale et sont demeurées sur place lors de l'entrée en retraite. Ces familles ont un jour été de grandes familles (en moyenne plus de trois enfants) et se retrouvent aujourd'hui en couple ou seul(e) après le décès du conjoint. Elles partagent toutes un capital d'autochtonie<sup>19</sup>, c'est à dire le cumul de l'ancienneté de résidence, l'ancrage familial de parents et/ou de leurs enfants à proximité et « les acquis d'une culture ouvrière faite de localisme et de familiarisme et des ressources liées à leur ancien engagement associatif ou politique<sup>20</sup> ». Cette catégorie de la population âgée est extrêmement bien représentée dans les grands ensembles toulousains, construits dans les années 1950-1960 autour des industries aéronautiques et chimiques en pleine expansion. Les anciens ouvriers ou employés et leur famille revendiquent le passé ouvrier, l'identité « populaire et sociale » du grand ensemble. La plupart d'entre eux sont investis dans des amicales, des associations de défense des droits des locataires ou de la qualité de vie dans le quartier. C'est le cas des anciens de la cité Papus, créée pour fidéliser les ouvriers de l'ONIA (Office national des Industries de l'azote) à la fin des années 1940. La deuxième génération, dont une partie réside toujours à Papus, majoritairement constituée de femmes de plus de 75 ans, est très engagée dans la vie de

la cité. Attachées au passé ouvrier de l'ONIA, ces femmes s'investissent au sein de la confédération nationale du Logement et de l'Association nationale de défense des consommateurs. Elles veillent au bon entretien des parties communes mais militent aussi contre la vente HLM de 40 logements de la cité<sup>21</sup>.

- 9 Les vieilles familles à parcours migratoire quant à elles, se sont organisées autour de la figure du travailleur immigré isolé, arrivé seul dans les années 1960-1970 et rejoint par sa femme et ses enfants à partir du milieu des années 1970 grâce notamment aux politiques de regroupement familial. Ce profil s'enrichit des particularités liées au pays d'origine, le plus souvent le Maroc, l'Algérie, la Tunisie et le Sénégal<sup>22</sup>. Ces populations, aujourd'hui âgées, souffrent d'un isolement particulièrement important du fait d'une mauvaise connaissance de la langue, des institutions et des procédures. De plus, elles ont culturellement et traditionnellement moins recours aux services de soin<sup>23</sup>, ce qui pose le problème de leur visibilité pour les associations et les services d'aides à la personne. Les femmes sont les plus touchées<sup>24</sup>. « Généralement arrivées en France plus tardivement dans le cadre du regroupement familial, elles ont peu travaillé et ont peu ou pas de pension de retraite. Cette précarité financière s'accroît en cas de divorce et ou de décès de leur mari et se double d'un isolement plus grand lié à la vie de femme au foyer<sup>25</sup> ». En revanche, ces populations peuvent bénéficier de la solidarité de la communauté ethnique présente sur le quartier. M. Messaoudene<sup>26</sup> relève, à propos du grand ensemble de Bassens à Marseille, à quel point la communauté algérienne – 39/40 familles du grand ensemble – est génératrice d'« intensité relationnelle », de réseaux d'interconnaissance, de proximité et d'entraide. Dans le grand ensemble Bourbaki à Toulouse, cette femme de 60 ans, d'origine algérienne témoigne de l'aide apportée par la communauté de femmes algériennes lors de son arrivée dans le quartier en 1979 :

Elles sont venues vers moi parce que j'amenais les enfants à l'école. J'étais retirée, je connaissais personne, elles sont venues vers moi. C'étaient des maghrébines. Tu es toute seule, nous on est là, si tu veux. Il y en a une qui m'a invitée directement chez elle. Si tu veux, tu viens boire un café cet après-midi. J'y suis allée et depuis ça y est. Chaque après-midi, chez l'une chez l'autre, si par exemple une qui rentre à l'hôpital, elle sort de l'hôpital, on va l'aider pour amener les enfants à l'école, la cuisine, faire le ménage, s'il y en a une qui accouche, pareil<sup>27</sup>.

- 10 La deuxième trajectoire résidentielle, identifiée par C. Lelévrier, concerne les ménages de type « grandes familles sédentaires » et « ménages fragilisés<sup>28</sup> », arrivées dans les années 1980-1990 dans le grand ensemble, souvent par réseau d'interconnaissance ou familial. Ces ménages, qui cumulent précarité et isolement social ont un rapport plus négatif à l'espace local. À Toulouse, nous n'avons pas rencontré de personnes répondant à cette description et qui seraient arrivées, déjà âgées et en fin de parcours résidentiel, dans le grand ensemble. Ceci renvoie au constat du peu de mobilité des personnes âgées.
- 11 Malgré ces variations dans les trajectoires résidentielles, le souhait des personnes âgées, y compris dans les grands ensembles, est de rester vivre dans leur logement et dans leur quartier le plus longtemps possible. Nous nous sommes questionnées sur la prise en compte de cette réalité par les bailleurs sociaux. C'est pourquoi, à la suite des relevés et des entretiens effectués dans les 17 grands ensembles toulousains dans le cadre d'une recherche doctorale<sup>29</sup>, nous avons interrogé les quatre bailleurs sociaux présents dans ces ensembles sur leur prise en compte du vieillissement des populations. Pour préciser les trajectoires des personnes âgées particulièrement bien

représentées dans le grand ensemble Ancely, nous avons aussi choisi d'y prolonger l'enquête de terrain<sup>30</sup>. Nous en rendons compte dans la dernière partie.

## Conditions, moyens et limites du maintien à domicile dans l'habitat social

- 12 Les bailleurs sociaux présents dans les 17 grands ensembles toulousains où nous avons enquêté sont Toulouse Métropole Habitat (5/17), le groupe des Chalets (2/17), ICF Habitat Atlantique (1/17) et la SA Patrimoine Languedocienne (2/17)<sup>31</sup>. Ces bailleurs, le plus souvent à l'origine de la commande sont pour la plupart engagés aujourd'hui dans une politique de vente HLM (7/10). D'autres en ont obtenu la gestion plus tardivement (1/10) ou ont investi dans des logements sur injonction de la métropole toulousaine à aider les copropriétés en difficulté (2/10)<sup>32</sup>. Tous parlent d'une prise de conscience de la question des personnes âgées à partir de la canicule de 2003. Depuis, chacun à sa manière, ils tentent de répondre au souhait des personnes âgées de demeurer chez elles, mais aussi de palier aux différentes difficultés inhérentes au vieillissement. Trois d'entre eux ont donc développé une offre de logements dédiés inclusifs, offre qui s'est vue multipliée et diversifiée avec la loi Élan de 2018<sup>33</sup>. Face aux demandes de plus en plus nombreuses des personnes âgées, les bailleurs ont également dû prendre des dispositions pour l'adaptation des logements existants de leur parc. Celles-ci se révèlent encore rares, peu anticipées et surtout mal comptabilisées dans les grands ensembles toulousains. Sur les 2 758 logements en grand ensemble, appartenant aux quatre bailleurs sociaux interrogés, seuls 52 sont enregistrés comme adaptés aux personnes âgées. D'autres ont sûrement bénéficié de travaux mais n'ont fait l'objet d'aucun suivi logistique par les bailleurs.

**Tableau 1 : Les quatre bailleurs sociaux présents dans les grands ensembles toulousains et leur participation à la construction de logements inclusifs et à l'adaptation du parc existant pour les personnes âgées.**


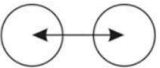
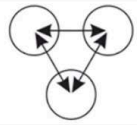

/ Bailleurs	Toulouse métropole Habitat	Groupe les Chalets	ICF Habitat Atlantique	SA Patrimoine Languedocienne
Date de création organisme	1921	1949	1927	1932
Nbr de logements parc total	17247	13000	12577	12000
Part des résidents du parc de plus de 60 ans	31%	?	28%	?
Début intérêt habitat sénior	Certification Habitat Sénior Services 2017	2008 (opération pionnière 1995)	2020	Années 1980
Nbr de logements dédiés neufs	67	245	0	?
Nbr de logements adaptés	122 (objectif 1500 logements en 2026)	150	?	?
Statut d'occupation séniors	Locataires	Locataires	Locataires	Locataires
Offre habitat sénior développé	Logement inclusif neuf + adaptation existant	Logement inclusif neuf + services	Adaptation existant	Logement inclusif neuf + services et équipements – colocation sénior
Nbr de GE toulousains concernés	5/17	2/17 dont Ancely	1/17	2/17
Nbr de logements sur les 17 GE toulousains	2186	204	304	64
Nbr de logements adaptés en GE	52	0	?	0
Stratégie GE toulousain	Vente HLM, démolitions, réhabilitation lourde. 3 expériences adaptation logements séniors en GE lors de réhabilitations lourdes	Vente HLM	Réhabilitation, adaptation	Vente HLM



## Des supports spatiaux et relationnels au vieillissement

- <sup>13</sup> Contrairement au logement inclusif, destiné aux personnes âgées et incluant dès l'origine un projet de vie sociale et partagée<sup>34</sup>, l'adaptation des logements existants ne présuppose pas le maintien à domicile. Pourtant, associés à un certain nombre d'outils, ils peuvent être un moyen de « supporter » les difficultés rencontrées par la personne âgée comme la perte d'autonomie, la réduction des capacités motrices, ou encore le sentiment d'isolement. C'est ce à quoi se sont attachés O. Masson et D. Vanneste<sup>35</sup>, qui définissent plusieurs types de supports au maintien à domicile des personnes âgées :
- <sup>14</sup>
- les « supports unilatéraux », adressés à un seul logement, comme les services de livraison des repas à domicile, l'accompagnement par un étudiant pour une promenade en extérieur, ou encore les adaptations physiques des appartements comme l'installation d'une douche à la place de la baignoire, de volets roulants et de barres d'appui ;
  - le « support échangé entre deux logements », comme par exemple une discussion quotidienne entre deux voisines, l'entraide pour la promenade du chien ou pour les courses ;
  - le « support partagé » entre plusieurs logements, comme une salle commune au rez-de-chaussée de l'immeuble, l'installation d'un ascenseur dans un immeuble qui n'en possède pas, l'automatisation de la porte d'entrée ou la réalisation d'une rampe d'accès dans les parties communes extérieures ;
  - le « support ouvert à un nombre indéterminé de logements » qui, comme son nom l'indique, se situe à l'extérieur du logement voire à l'extérieur du groupe de logements, dans une proximité relative qui améliore le quotidien des habitants. C'est le cas de la maison médicale, du restaurant sénior, du service de proximité, d'une amicale de quartier mais aussi du travail des associations. Ce service qui peut être privé ou public a l'avantage de soutenir les personnes sans intervenir dans leur domicile. De plus en plus, les bailleurs s'associent à des collectivités ou à des services de santé publique pour mener à bien leurs stratégies d'accompagnement des personnes âgées. Ces stratégies ne sont malheureusement pas aussi développées sur le parc de logements existants que sur l'offre locative neuve.

Figure 3. Les quatre types de supports pour l'habitat des personnes âgées.

Support adressé au domicile d'une personne Support domestique ou individuel	
Support établi entre deux logements Support dual	
Support fédérant un groupe Support collectif	
Support ouvert à des individus à l'extérieur des logements Support public ou club privé	

Source : Masson et Vanneste, 2015, p. 37.

## Conditions d'adaptation des logements chez les bailleurs toulousains

- 15 Dans le parc social, l'adaptation des logements aux besoins des séniors doit faire suite à une demande du locataire qui s'accompagne, dans certains cas, d'un certificat médical<sup>36</sup>. Ce point nous semble important car certaines personnes âgées, par déni, par pudeur, par ignorance de leurs droits ne seront pas en mesure de faire cette demande. Seule une partie des demandes d'adaptation des logements se voit acceptée par les bailleurs<sup>37</sup>. Celles-ci peuvent être traitées par les chargés d'étude comme chez la SA Patrimoine Languedocienne ou par une commission spécifique. Chez les Chalets séniors par exemple, la Commission d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap (CALOVH) est chargée de statuer sur les demandes d'adaptation des logements. Elle garantit, sur cette question et pour le bailleur social, une éthique commune et une action cohérente dans le temps. Chez Toulouse Métropole Habitat, la Commission technique d'aménagement et d'adaptation se réunit chaque mois pour traiter les demandes d'adaptation des locataires. Les quatre bailleurs ont établi des critères, conditions à l'adaptation du logement, qui inscrivent l'intervention dans une vision à moyen et long terme conditionnée par la perte progressive d'autonomie de la personne âgée, par la sous-occupation du logement, et par la future location du logement à un autre profil résidentiel.
- 16 Ainsi les logements adaptés sont obligatoirement situés en dessous du R+2 dans un immeuble sans ascenseur, en dessous du R+4 dans un immeuble comprenant un ascenseur, sans limite d'étage dans les immeubles comprenant deux ascenseurs. Il s'agit de petits logements, essentiellement des T1, T2 voire T3 ; la transformation de la baignoire en douche sur un grand logement pouvant s'avérer pénalisante pour les futurs locataires, par exemple une famille avec de jeunes enfants.
- 17 Enfin, l'ancienneté dans le logement et l'intégration sociale de la personne dans son environnement sont, au même titre que les caractéristiques du logement, des critères déterminants. Aussi, ICF Habitat Atlantique et la SA Patrimoine Languedocienne

établissent-ils systématiquement un diagnostic social lors d'une demande d'adaptation d'un logement. Dans le cas de personnes en situation d'isolement, le bailleur préférera proposer une mutation. « C'est une demande sociale avant d'être une demande technique », explique Jérôme Leduc, chargé de développement urbain et social chez ICF.

- 18 Pour finir, l'environnement, la proximité des services et des commerces ainsi que l'offre de logements disponibles dans le secteur sont des facteurs importants pouvant jouer en faveur (ou en défaveur) de travaux. Par exemple, la commission d'adaptation des Chalets Séniors a accepté la transformation d'une baignoire en douche dans un logement T4 car ils n'avaient pas d'autre logement disponible dans le quartier.

## Stratégies d'accompagnement social par les bailleurs

- 19 Même si les moyens et les actions déployées sont variables au sein des quatre structures interrogées, nous constatons que la prise en compte de la problématique du vieillissement conduit les bailleurs à l'invention de nouveaux outils et à des partenariats témoignant d'un certain renouvellement de leur démarche. Ajoutons que ces stratégies sont à la fois individuelles – propres à chaque bailleur – et collectives. Nous les avons regroupées en quatre thèmes caractéristiques de l'accompagnement des personnes âgées.
- 20 L'accompagnement social se traduit d'abord par la recherche d'une meilleure adéquation entre demande et offre, notamment dans le cadre des mutations des personnes âgées. L'impossible adaptation d'un logement et/ou l'isolement d'une personne âgée conduisent les bailleurs à proposer un autre logement situé, dans la mesure du possible, dans le même quartier. Une alternative qui n'est pas toujours possible au sein d'un même parc de logements. Cette difficulté a poussé les bailleurs à la solidarité par la ratification d'une charte d'accessibilité commune<sup>38</sup>, signée le 12 novembre 2019, réunissant 29 associations et six bailleurs sociaux<sup>39</sup> de la métropole toulousaine. Le recensement de 10 000 logements adaptés au sein de cette coopération inter-bailleurs devrait permettre une meilleure visibilité et l'élargissement de l'offre dans le cadre, notamment, de la mutation. Nous constatons en effet la difficile traçabilité des logements adaptés. À l'exception d'ICF Habitat Atlantique, aucun bailleur n'a été en mesure de nous communiquer le nombre de logements adaptés dans leur parc. Selon S. Diaz des Chalets Séniors, cette question est d'ailleurs l'un des principaux arguments au développement d'une offre de logements neufs dédiés.
- 21 Dans un second temps, la problématique de l'identification des personnes âgées pousse les bailleurs à développer un diagnostic socio-spatial de terrain s'appuyant, d'une part, sur le personnel technique présent sur site (concierge, responsable clientèle) – « Nous faisons un travail de sensibilisation des gardiens sur les sites. Les gardiens sont nos yeux et nos oreilles. On veille ainsi sur les situations de précarité, d'isolement, de mort sociale<sup>40</sup> » ; et d'autre part en faisant appel à des assistantes sociales, des conseillers en économie sociale et familiale, et à des associations dans le cadre de visites à domicile ou d'ateliers de prévention. La SA Patrimoine Languedocienne travaille par exemple en partenariat avec l'association de médiation des Amandiers, une conciergerie de quartier, « Âllo Bernard » au centre-ville et avec la Régie de quartier Desbals pour le quartier du Mirail, qui proposent un service gratuit d'aide aux démarches administratives ainsi que de micro-services à domicile. Selon C. Albert et L. Etienne du

service Innovation et partenariat, ces associations assurent également un rôle de veille auprès de personnes âgées isolées ou en difficulté.

- 22 Enfin, les questions d'isolement et d'accessibilité encouragent les bailleurs à proposer des services complémentaires à leur offre de logements dédiés. Poussés par le label Habitat Séniors Services<sup>41</sup> à intégrer des services d'aides à la personne, certains bailleurs n'hésitent pas à développer des partenariats avec des spécialistes des milieux médicaux et/ou médicaux sociaux et de l'animation. C'est le cas du groupe des Chalets Séniors qui travaillent avec les centres communaux d'action sociale (CCAS) et le Gêrontopôle de Toulouse. Depuis deux ans, une infirmière du Gêrontopôle se déplace chez les personnes âgées afin de repérer un éventuel isolement, des problèmes de mobilité, des besoins non formulés<sup>42</sup>. Autre exemple, la SA Patrimoine Languedocienne a mis en place une convention de partenariat avec la société ANISEN, experte en animations spécialisées gérontologie et numérique. Des ateliers cuisine, couture, bricolage, des goûters mais aussi des sorties sont organisées.
- 23 Pour finir, la démarche des bailleurs s'enrichit d'actions de sensibilisation auprès de leur personnel. Les différentes initiatives bien que récentes et encore quelque peu expérimentales ont le mérite de sensibiliser les bailleurs à une posture de recherche et à la construction d'une culture de la personne âgée.
- 24 Aussi la SA Patrimoine Languedocienne organise-t-elle des « voyages d'étude » et des « études de marché » auprès des autres agences « pour centraliser, collecter ce qui se fait en interne, pour une meilleure cohérence<sup>43</sup> ». Cet engagement l'amène à constater l'échec des premières résidences intergénérationnelles proposées, trop ciblées « séniors », et les limites des dispositifs développés. Les personnes âgées ont aussi tendance à s'appuyer plus volontiers sur une aide familiale ou de voisinage. L'attachement au logement et la part d'intime qui lui est associée peut constituer un frein quand il s'agit de laisser entrer des inconnus chez soi. Enfin, le déni et/ou la fierté des personnes âgées leur font refuser tout ce qui pourrait s'apparenter à de l'assistanat. « On repousse l'idée de la vieillesse, l'idée de l'isolement<sup>44</sup> ». Un double travail d'acculturation est donc à mener ; du côté des bailleurs pour ne pas céder à la tentation de l'assistanat ; du côté des aînés pour savoir accepter que l'on puisse avoir besoin d'aide.

Figure 4. Plaquette sur le projet d'habitat intergénérationnel en cours de développement par la SA Patrimoine, moins ciblé séniors.



Source : SA Patrimoine Languedocienne.

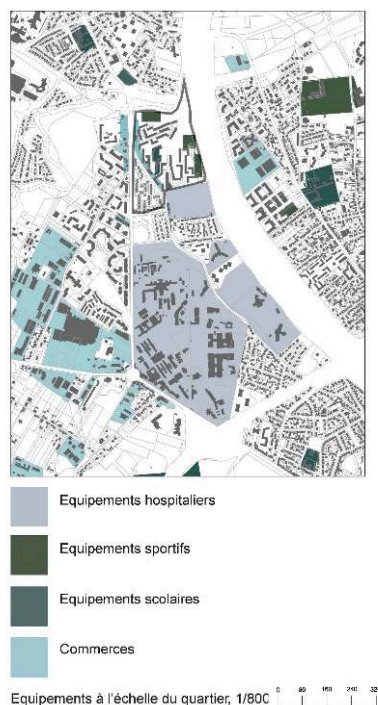
- 25 Les rencontres avec les quatre bailleurs toulousains amènent à un autre constat : l'accompagnement social des personnes âgées par les bailleurs et les expérimentations

menées (y compris sur le logement neuf) sont d'autant plus importants que les groupes s'inscrivent dans une histoire sociale où les valeurs humanistes d'épanouissement de la personne et de bien commun prédominent. Par exemple, le bailleur ICF anciennement Société immobilière des Chemins de Fer Français, qui hébergeait à l'origine des cheminots, est resté soudé autour d'une histoire commune et de résidences encore fortement peuplées de ces travailleurs aujourd'hui retraités. Nous pensons à la cité Juncasse (1954-1959) à Toulouse où les anciens des chemins de fer prennent plaisir à se retrouver quotidiennement au restaurant communautaire de la cité. La SA Patrimoine Languedocienne (anciennement Société Méridionale d'Habitations à Bon Marché), a été créée en 1932 à la suite d'un appel aux dons de l'archevêque de Toulouse, touché par le sort des innombrables mal logés qui peuplaient la ville. La solidarité inscrite dans cet acte de naissance est toujours clairement lisible dans les orientations du bailleur. Le groupe des Chalets quant à lui, anciennement Coopérative HLM de la Haute-Garonne, véhicule à travers sa politique de logements dédiés et son approche du vieillissement, les valeurs qui ont présidé à la création de la coopérative : ancrage dans le territoire, sens du collectif, du partage et de la mutualisation, engagement politique et/ou social dans la vie de la communauté<sup>45</sup>. La résidence Ancely, copropriété toulousaine conçue et construite entre 1963 et 1973 figure parmi ses plus importantes réalisations.

## Dispositifs spatiaux et formes sociales propices au maintien à domicile : le cas d'Ancely à Toulouse

- 26 Grand ensemble toulousain construit entre 1963 et 1973 pour la société coopérative HLM de la Haute-Garonne (actuel bailleur Les Chalets présent dans le corpus étudié), la résidence du château Ancely regroupe 766 appartements (répartis en 23 immeubles) et 97 maisons, situés à la confluence de la Garonne et du Touch. En 1965, cet emplacement en périphérie de Toulouse était déjà un lieu stratégique, proche du complexe hospitalier de Purpan et de la zone aéronautique de Blagnac, bien qu'entouré de parcelles agricoles. Aujourd'hui, le grand ensemble se trouve inscrit dans le tissu urbain toulousain, ce qui participe à l'attractivité des logements qui le composent.

Figure 5. Le quartier d'Ancely aujourd'hui urbanisé avec ses commerces, équipements et surtout la présence au sud de l'important centre hospitalier Purpan.



M. Pommier.

- 27 Conçu sur le principe des sociétés coopératives HLM, le grand ensemble d'Ancely permettait par un contrat de « location-coopérative » un droit à bail accessible et transmissible en contrepartie d'une contribution du locataire au financement de la construction. Cette formule était destinée aux personnes ne désirant pas ou ne pouvant pas accéder à la propriété tout en étant disposées à un effort financier pour se loger. Il s'agissait d'un intermédiaire entre la location simple et la pleine propriété. À la suite des lois Chalandon de 1971 encourageant l'accession à la propriété individuelle, la Coopérative HLM de la Haute-Garonne est dissoute et transformée en Société Anonyme des Chalets, mettant à la vente ses logements. La plupart des habitants d'Ancely deviennent alors propriétaires de leur logement. Aujourd'hui, le grand ensemble est habité par près de 70 % de copropriétaires résidents. Seuls 59 logements appartiennent encore aux Chalets. Parmi les copropriétaires résidents, la moitié a plus de 65 ans et est arrivée lors de la construction de la cité. Le choix que ces primo-arrivants, aujourd'hui propriétaires, ont fait de rester vieillir sur place pose la question des spécificités du grand ensemble d'Ancely et de sa capacité à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Pour y répondre, 16 entretiens ont été réalisés avec ces personnes de plus de 60 ans, dont 14 de plus de 75 ans, dans leur logement à l'intérieur du grand ensemble. Parmi celles-ci, 9 sont en couple, 5 personnes vivent seules et 2 personnes sont en colocation avec des plus jeunes. La majorité des couples interrogés sont arrivés dans les années 1960 avec leur famille ou un premier enfant en bas âge et la famille s'est par la suite agrandie.



**Tableau 2. Tableau des entretiens réalisés entre 2018 et 2019 avec 16 personnes de plus de 65 ans dans le grand ensemble Ancely à Toulouse.**

N°	Identité	Logement	Type	Date d'arrivée	Situation	Age	Occupation	Pourquoi rester à Ancely	
1	Monsieur	L	Maison	T5	1997	Couple	63-75	Propriétaire	Transports, commerces et services
2	Madame	S	Maison	T5	1967	Seule	75 et plus	Propriétaire	Travaux, communauté, commerces et services
3	Monsieur	D	Maison	T4	1968	Couple	75 et plus	Propriétaire	Commerces et services
4	Famille	S	Maison	T5	1982	Couple	75 et plus	Propriétaire	Transports, communauté
5	Madame	B	Maison	T5	1967	Seul	75 et plus	Propriétaire	Commerces et services, proximité famille, transports, parc
6	Madame	F	Appartement	T2	1969	Seul	Plus de 75	Propriétaire	Parc, transports, commerces et services, travaux
7	Madame	D	Appartement	T4	1980	Couple	63-75	Propriétaire	Commerces et services, communauté, transports
8	Monsieur	S	Appartement	T5	1991	Couple	Plus de 75	Propriétaire	/
9	Monsieur	D	Appartement	T4	1988	Colocation intergénérationnelle	Plus de 75	Propriétaire	Communauté, commerces et services, parc
10	Monsieur	C	Appartement	T4	1968	Colocation intergénérationnelle	Plus de 75	Propriétaire	Communauté, commerces et services
11	Monsieur	F	Appartement	T4	1969	Couple	Plus de 75	Propriétaire	Communauté, commerces et services, transports
12	Monsieur	D	Appartement	T5	1968	Seul	Plus de 75	Propriétaire	Communauté, commerces et services
13	Madame	H	Appartement	T6	1970	Couple	Plus de 75	Propriétaire	Communauté, commerces et services, transports
14	Monsieur	C	Appartement	T5	1968	Couple	Plus de 75	Propriétaire	Communauté, parc, commerces et services, transports
15	Monsieur	G	Appartement	T4	1967	Seul	Plus de 75	Propriétaire	Communauté, commerces et services, parc, transports
16	Madame	M	Appartement	T3	1968	Couple	Plus de 75	Propriétaire	Commerces et services, parc, communauté

- 28 La trajectoire résidentielle de ces familles s'apparente au premier type défini par C. Lelévrier<sup>46</sup> (cf. Partie 1), soit des « vieilles familles ouvrières » ou employées. En effet, à Ancely, beaucoup travaillaient comme cadres et employés de l'aviation et industrie aéronautique implantée à Blagnac, Saint Eloi, et Saint-Martin du Touch, trois communes limitrophes.
- 29 Sur 10 couples, 7 des femmes ont arrêté leur emploi afin de s'occuper des enfants. Cette décision impacte aujourd'hui les revenus des ménages, inférieurs à 35 000 €/an pour la plupart des couples interrogés (et inférieurs à 15 000 €/an pour toutes les personnes seules).
- 30 Pour 12 des 16 personnes rencontrées le logement précédent était un appartement en centre-ville, une location décrite comme moins confortable voire insalubre. Contrairement à la tendance généralisée suivie par les familles des classes moyennes en grand ensemble, les habitants d'Ancely sont restés. Nous avons donc cherché à comprendre les raisons de ce choix en les interrogeant sur les qualités du grand ensemble, ce qu'ils appréciaient. Nous en avons retiré trois grands thèmes, configurations spatiales et sociales propices à une stabilité résidentielle et au maintien à domicile des personnes âgées : l'importance du parc et sa tranquillité, la proximité des services et des transports, le réseau d'interconnaissances unificateur.

## Le parc, cœur *quiet* de la cité

- 31 Parmi les éléments appréciés par les habitants, l'environnement paysager remarquable et l'ambiance générale du grand ensemble, la présence du parc, des arbres, le calme, la tranquillité, etc<sup>47</sup>. Les résidents semblent tous attachés au parc et à l'ensemble du site, ce qui se lit dans leurs discours et même dans leurs pratiques du site. Il n'est pas rare de croiser des habitants âgés se promener après le déjeuner ou en fin d'après-midi, même lorsque leur mobilité est réduite. Nombreux sont les lieux de pause, offrant un point de vue sur le paysage, très fréquentés par les habitants.
- 32 Mme. F. (81 ans) par exemple, nous parle de son attachement au parc, sorte de prolongement de son appartement :
- Moi je dis je suis pas dans la rue ici. Je suis dans mon parc. Enfin, je dis mon parc, je veux dire on est pas dehors. On est dehors sans être dans la rue. Les autres immeubles vous descendez vous êtes dans la rue. Ici, non.
- 33 M. C. (77 ans) nous parle de la vue sur la ripisylve de la Garonne depuis sa loggia :
- Ces arbres-là, quand je suis arrivé ils étaient comme ça [montre d'un geste une hauteur moitié moins grande]. C'est la preuve que maintenant j'ai vieilli ! C'était quand même le site. On a conservé les arbres, on a conservé, on a conservé le plus

de relief possible donc ça ça m'a plu et puis en même temps c'était la ville à la campagne. À l'époque il n'y avait rien ici ! Ça sentait le chou parce qu'il y avait plein de champs autour.

- 34 Aux abords des bâtiments, les pieds d'immeubles végétalisés se transforment en extensions des logements, que les habitants aménagent avec du mobilier ou des plantes en pots.

Figure 6. Les appropriations habitantes en pied d'immeuble, symptomatiques d'un bien vivre à Ancely.



A. Courbebaisse, 2020.

## Les commerces et services, à proximité des personnes âgées

- 35 Malgré la proximité du centre commercial Purpan à 1,5 km de la cité, on peut noter la présence d'une centralité à Ancely, où se trouvent un bureau de Poste, une annexe de la mairie de quartier, les deux écoles accompagnées de deux crèches, et les transports en commun. Facilement accessibles aux personnes âgées, ces commerces et services facilitent leur maintien à domicile. La présence d'un marché en plein air une fois par semaine permet de rythmer leurs semaines et de faire venir de nouveaux commerçants jusqu'à elles. C'est aussi une source d'interactions sociales.
- 36 On note une part de services répondant aux besoins de la population âgée, apparus avec l'évolution de la celle-ci : médecins, kinésithérapeutes, infirmiers... Le réseau associatif participe aussi à la création d'équipements dédiés au troisième âge, comme nous allons le voir par la suite.



Figure 7. Le grand ensemble Ancely et ses nombreux commerces, équipements, services.



M. Pommier, 2020.

- 37 L'accès aux équipements et services de la ville est facilité par la présence des transports en communs. En plus de la proximité à la rocade toulousaine, trois bus et le tramway permettent aux personnes âgées de rejoindre le reste du quartier ou le centre-ville. En 2025, le métro reliera plus rapidement la cité au centre historique de Toulouse. L'aspect « pratique » des déplacements à l'échelle du site revient souvent dans les discours des personnes interrogées. La possibilité d'indépendance des personnes âgées est un atout, lorsqu'il ne leur est plus possible d'utiliser la voiture.
- 38 Mme. F (81 ans) nous raconte son attachement au marché de Saint Cyprien, où elle se rend depuis plus d'une dizaine d'années. Tous les samedis, elle prend le bus 66 et rejoint le marché en quinze minutes, pour acheter les madeleines qu'elle mange au goûter.
- 39 Six des sept personnes de plus de 75 ans interrogées ont répondu qu'elles favorisaient les transports en commun, en particulier les bus, auxquelles elles semblent plus habituées.

## La communauté de copropriétaires, un ensemble unifiant

- 40 L'ancien statut de coopérative HLM, les valeurs de partage et de collectif à l'origine de la création du grand ensemble ont perduré au travers d'une mobilisation importante des habitants pour la qualité de vie dans leur quartier. Les mobilisations habitantes ont permis l'ouverture de l'école, des transports en commun et de la Poste. Par exemple, lorsque l'ancien boulanger a délaissé son local, ce sont les habitants qui sont allés chercher un remplaçant. Ces mobilisations ont aussi permis de fédérer les habitants, de créer et de renforcer les réseaux d'interconnaissance et de solidarité, ce qui est

aujourd'hui un facteur de non-isolement social des personnes âgées. La plupart d'entre elles sont toujours engagées dans des dynamiques collectives, ce qui les maintient « actives » et leur donne le sentiment d'une utilité sociale. M. G (87 ans), impliqué au conseil syndical depuis son arrivée, défend toujours les intérêts de la copropriété et se bat pour ce qu'il appelle le « patrimoine social » d'Ancely. Sa parole d'ainé est valorisée par les autres habitants, ce qui lui donne une place centrale dans le grand ensemble.

- 41 Plusieurs associations sont nées de cette mobilisation. REVA-CSF, où Rester Vivre à Ancely, est une association fondée en 1995 et qui compte aujourd'hui près d'une centaine d'adhérents. Elle a pour but de « permettre aux gens de rester vivre à domicile, le plus longtemps possible et dans les meilleures conditions<sup>48</sup> ». Parmi ses initiatives, on compte la création d'un point information seniors, des dimanches de REVA (après-midi autour d'un goûter et d'un film), de Restons Chez Nous (service d'aide à la personne personnalisé), et d'un restaurant senior. Équipé et géré par la ville de Toulouse, il accueille chaque jour une vingtaine d'habitants d'Ancely et du quartier. La plupart des seniors interrogés ne font appel qu'à deux services leur permettant le maintien à domicile : une aide-ménagère et le restaurant senior.
- 42 L'accompagnement proposé par REVA dans les démarches administratives, peut aussi jouer un rôle important pour le maintien à domicile de ses adhérents. Par exemple, à la demande d'une habitante du grand ensemble, l'association a fait installer un monte escalier. Cette adaptation a permis à cette personne qui ne pouvait plus sortir de chez elle de retrouver une mobilité autonome.
- 43 D'autres initiatives sont en attente de réalisation. Ainsi, l'association souhaiterait mettre en place des appartements réservés aux personnes âgées en rez-de-chaussée ou dans les immeubles possédant un ascenseur (au nombre de quatre), des colocations avec des aidants étudiants en médecine, ou encore un regroupement d'aides ménagères sur le quartier pour intervenir sur des courtes durées.
- 44 On note aussi la présence d'autres associations à l'échelle de la cité : l'Amicale du troisième âge qui propose des jeux, des sorties, des repas et des spectacles, l'Association de défense de la qualité de vie à Ancely arènes romaines (ADEQVAAR), l'association Objectif Santé pour les seniors par le Sport QUARTier Toulouse 13 (OSSSQUART), ou encore Arobe Arènes, club informatique proposant des services personnalisés pour les seniors. À l'échelle du quartier, la maison de quartier des Arènes romaines (labellisée espace de vie sociale) et la Maison des jeunes et de la culture d'Ancely permettent de valoriser la mixité sociale dont intergénérationnelle, avec des activités destinées à tous les âges.
- 45 Le réseau associatif d'Ancely agit donc comme un réseau de soutien sur lequel peuvent s'appuyer les seniors du grand ensemble. Aidés dans leurs démarches, accompagnés et entourés par cette communauté, tous les seniors interrogés déclarent ne pas se sentir isolés.
- 46 Leur attachement au site, à leur logement, et tout simplement au cadre dans lequel ils évoluent depuis des années est tel que les difficultés rencontrées semblent totalement absentes des discours des seniors. La problématique de la circulation sur le site (pourtant très en pente) n'a jamais été mentionnée, tout comme celle de l'accès aux logements (qui se fait par un escalier d'entre trois et six marches). À l'intérieur des logements, on remarque peu d'adaptations récurrentes : la transformation de la baignoire en douche, le rehaussement du plan de travail de la cuisine ou l'installation

de la climatisation chez les plus de 75 ans. Sur l'ensemble des 16 personnes interrogées, 12 ont effectué des transformations dans leur logement et 6 envisagent de futures transformations. Ce constat du peu d'adaptations récurrentes ne traduit pas forcément une absence de besoin, il est aussi important de prendre en compte le coût et la difficulté de ce type de travaux, même pour des couples de retraités compte tenu de leurs revenus.

Figure 8. La pente du terrain ne semble pas problématique pour les personnes âgées qui continuent leur promenade journalière.

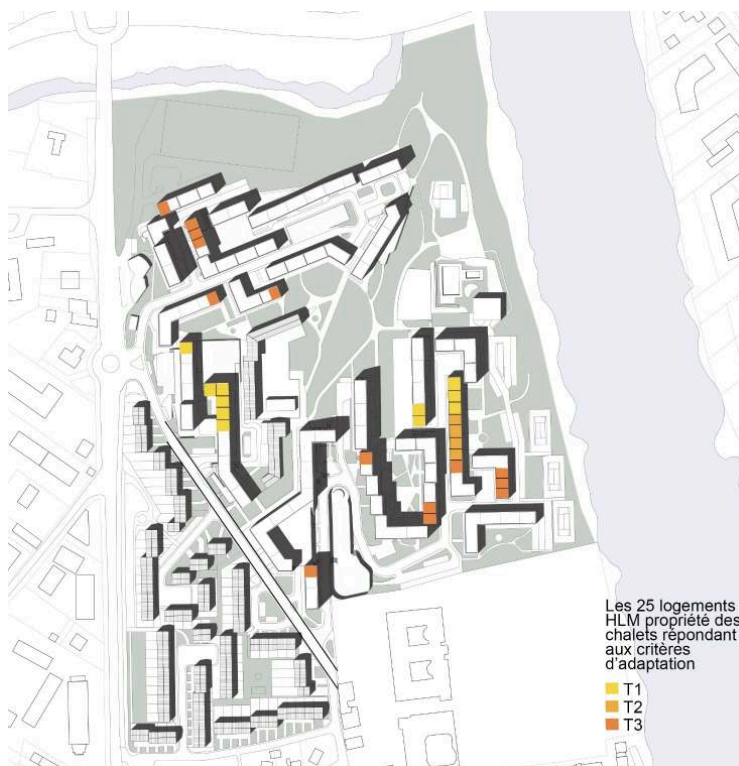


A. Courbebaisse, 2017.

- 47 Ainsi, l'accompagnement proposé par les associations, la structure sociale coopérative et la présence des commerces de proximité et de transports, permettent aux habitants seniors du grand ensemble de conserver une autonomie précieuse et font d'Ancely un cas exemplaire. En ce sens, il serait un terrain propice aux actions des bailleurs décrites dans la seconde partie. Pourtant, le bailleur présent dans ce grand ensemble, les Chalets, dont nous avons présenté l'implication pour une offre de logements dédiés inclusifs neufs, y maintient une politique de revente des logements HLM. Sur les cinquante-neuf logements qui sont encore sa propriété, vingt-huit répondent aux critères-conditions à l'adaptation du logement cités précédemment : situés en dessous du R+2 dans un immeuble sans ascenseur ou en dessous du R+4 dans un immeuble avec ascenseur, et allant du T1 ou T3. Le groupe des Chalets pourrait tout à fait proposer au sein de la copropriété dans ces logements qu'il possède toujours, une gamme de logements sociaux adaptés pour les personnes âgées, inscrire ses actions d'aide à la personne dans les dynamiques associatives existantes et renforcer ainsi une mixité sociale déjà présente sur site.

48 Nous faisons le double constat du décalage entre la politique inclusive défendue par les bailleurs et le désintérêt pour le terrain existant des grands ensembles. La programmation des offres de logements dédiés aux personnes âgées dans la cadre d'opérations de renouvellement urbain semble peu découler des structures démographiques et des dynamiques sociales présentes sur site. Dans le cadre du projet de restructuration du grand ensemble Négrenes (420 logements) par exemple, Toulouse métropole Habitat prévoit l'aménagement de seulement 12 logements adaptés seniors dans un quartier composé de près de 10 % de plus de 75 ans<sup>49</sup>. D'un autre côté, les expérimentations menées par les bailleurs sur une offre de logements neufs semblent ignorer le potentiel que constituent les grands ensembles existants. Elles s'intéressent davantage aux territoires périurbains de l'agglomération toulousaine où elles mettent en lien des structures municipales existantes et une offre de logements neufs dédiés. Citons l'opération pionnière « le Ruisseau » à Quint Fonsegrives (31) réalisée dans les années 1990-1995 par les Chalets Séniors. Les locataires des 56 logements dédiés bénéficient de l'accès à une salle de restaurant, à une bibliothèque et à une salle d'animation municipales gérées par une association locale et subventionnées par le CCAS. Le libre accès des équipements à l'ensemble des habitants de la commune en même temps que l'accompagnement des locataires du parc social participe d'une politique inclusive qui pourrait tout à fait prendre place dans un grand ensemble comme Ancely. Nous ne pouvons que regretter le cloisonnement de ces deux démarches chez les bailleurs sociaux, d'une part le repeuplement forcé des grands ensembles pour répondre aux injonctions de mixité sociale et d'autre part le développement d'une offre de logements inclusifs dédiés neufs dans des territoires périurbains.

Figure 9. Répartition des logements HLM à Ancely, répondant aux critères d'adaptation.



## Conclusion

- 49 Nous pourrions définir les conditions favorables au maintien à domicile des personnes âgées comme d'une part, les possibilités pour les habitants à rester physiquement maîtres de leur lieu de vie et à être socialement intégrés à des dynamiques collectives et à des réseaux d'interconnaissance et, d'autre part, les dispositifs mis en place par les bailleurs, d'adaptation des logements, de développement de partenariats avec des structures de services de soin, et d'aide à la personne.
- 50 De nouvelles perspectives s'ouvrent pour les bailleurs qui n'hésitent pas à aller chercher les aides nécessaires en dehors de leur champ de compétence. Malheureusement, nous constatons que ces initiatives en faveur de l'habitat des personnes âgées sont plutôt réservées, pour le moment, à une offre de logements neufs. Une spécialité française si l'on en croit un rapport de l'ANAH pointant une politique nationale du logement « qui a privilégié l'adaptation au flux de logements neufs au détriment du stock existant<sup>50</sup> ». Or, l'ampleur du vieillissement, phénomène sociétal, combiné à la stabilité résidentielle des personnes âgées fait qu'il y a urgence à considérer la question de l'adaptation des logements et de l'accompagnement par le service et le soin sur l'ensemble des territoires dont le parc de logements existants.
- 51 Ces dispositifs trouveraient un terrain fertile dans les grands ensembles des années 1950-1970. En effet, ces résidences sont pour la plupart situées, aujourd'hui, à proximité du centre-ville où une offre de services et de soins existe déjà et avec laquelle il serait intéressant de renforcer les liens.
- 52 L'incitation à la mixité sociale et la diversification des logements pousse les bailleurs à intégrer aux programmes de réhabilitation lourde des quartiers prioritaires, des stratégies d'adaptation d'une partie des logements existants aux personnes âgées. C'est le cas de Toulouse métropole Habitat dans quatre de ses ensembles situés en quartier prioritaires. Pourtant, ces dispositions semblent limitées à des opérations de restructuration lourde incluant la démolition de centaines de logements et impliquant, nécessairement, le départ de populations âgées attachées à leur quartier en même temps que la transformation d'un équilibre associatif dont on a pu voir les intérêts. Par exemple, le projet de restructuration du grand ensemble Négrenes prévoit la démolition de 282 logements (sur 410), impliquant le relogement de 50 % des familles<sup>51</sup>. En comparaison, « l'intégration des préconisations d'accessibilité pour 12 logements 'séniors' » dans un grand ensemble composé de près de 24 % de personnes âgées de 60 ans et plus<sup>52</sup> apparaît anecdotique. Ces orientations contradictoires nous questionnent sur les objectifs de mixité typologique et générationnelle affichés par les bailleurs. Nous pensons que l'adaptation et la réservation par les bailleurs, de certains logements en grands ensembles, privés comme publics, pour les personnes âgées, si elle se révèle trop peu abordée, constitue une piste prometteuse et une garantie intéressante pour nos aînés.

---

## BIBLIOGRAPHIE

- C. Bonvalet, J. Ogg, *Les babyboomers : une génération mobile*, Paris, Éditions de l'Aube, 2009.
- C. Bonvalet, F. Drosso, F. Benguigui, P.-M. Huynh (éd.), *Vieillesse et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, Paris, La Documentation française, PUCA, 2007.
- V. Caradec, *Sociologie de la vieillesse et du vieillissement*, Paris, Armand Colin, 2012 (3e éd.).
- V. Caradec, *Les comportements résidentiels des retraités*, synthèse des recherches réalisées dans le cadre du programme « Vieillesse de la population et habitat » du PUCA, 2009.
- J.-C. Chamboredon, M. Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, 1970, vol. IX, n° 1, pp. 3-33.
- P.-H. Chombart De Lauwe, *Familles et habitations : un essai d'observation expérimentale*, CNRS, 1967, 2 tomes.
- A. Courbebaisse, *Toulouse, le sens caché des grands ensembles*, PUM, 2018.
- V. Christel, « Trajectoires résidentielles des personnes âgées », *La société française*, 2006, pp. 525-529.
- B. Ennuyer, « A quel âge est-on vieux ? La catégorisation des âges : ségrégation sociale et réification des individus », *Gérontologie et Société*, n° 138, 2011, p. 127-142.
- S. Guerin (dir.), *Habitat social et vieillissement : représentations, formes et lien*, La Documentation française, 2008.
- M. Leleu, P. Gobiet, « Recherche-action, le soutien optimisé des personnes âgées à domicile », REVE asbl., 2002.
- C. Lelevrier, « La trajectoire, une autre approche des effets de la rénovation », dans Sylvie Fol, Yohan Miot, Cécile Vignal, *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Presses Universitaires du Septentrion, 2014, pp. 119-138.
- S. Lord, « Le choix de vieillir à domicile : l'inévitable adaptation des modes de vie », *La Documentation française « Retraite et société »*, 2011/1, n° 60, pp. 197 à 213.
- O. Masson, D. Vanneste, « Habitat et vieillissement. Inventaire des formes de logements qui supportent l'interdépendance », UCL, étude réalisée pour l'a.s.b.l. Qualidom, 2015.
- M. Messaoudene, *Reconstruire des logements sociaux à Marseille. Réactivité sociale et enjeu résidentiel*, Connaissances et Savoirs, Sciences humaines et sociales, 2016.
- D. Pinson (dir.), « French NeHom case studies (Neighbourhood Housing Models) », rapport de recherche, European Commission, 2001.
- Rapports**
- Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec, « Étude exploratrice sur la trajectoire résidentielle des baby-boomers », 2010.
- Les échos du logement en Wallonie*, n° 2-2016 avril, « Habitat des seniors – vers des formules adaptées aux besoins de chacun ».
- Rapport d'activité sociale 2018, Bailleur ICF Habitat Atlantique.



Almanach 2019 « Quand les organismes du logement social innovent ! », Union sociale pour l'habitat, Habitat social en Occitanie – Midi-Pyrénées.

Rapport Petits Frères des Pauvres « Solitude et isolement des personnes âgées en France. Quels liens avec les territoires ? », 30 septembre 2019.

« L'Économie sociale et solidaire au service du bien vieillir en Occitanie », Chambre régionale de l'économie sociale et solidaire Occitanie, Décembre 2018, 132 p.

« La vieillesse n'est ni un naufrage, ni une pathologie. Vieillir ici et bien », *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n° 434.

#### Entretiens réalisés pour le présent article

C. Albert, responsable et L. Etienne, chargée de mission, pôle innovation et partenariats, SA Patrimoine Languedocienne, le 27 février 2020.

S. Diaz, responsable du développement du service aux habitants aux Chalets Séniors, le 7 janvier 2020.

J.-M. Fabre, administrateur du Groupe les Chalets, vice-président du conseil départemental en charge du logement, le 13 février 2020.

V. Grelaud, responsable du service Gestion et ressource locative en charge du relogement chez Toulouse Métropole Habitat, le 3 janvier 2020.

J. Leduc, chargé de développement social et urbain chez ICF Habitat Atlantique, le 6 décembre 2019.

## NOTES

1. Entre 2008 et 2018 en Europe, la part de la population âgée de 65 ans et plus a augmenté de 2,6 points. D'après Eurostat, *Statistics explained*, consulté le 17 juillet 2020.

2. « La vieillesse n'est ni un naufrage, ni une pathologie. Vieillir ici et bien », *L'Architecture d'Aujourd'hui*, décembre 2019, n°434.

3. La définition de catégories ou de classes d'âges de la vieillesse n'est pas chose facile. Bernard Ennuyer, montre bien la multiplicité de définitions tant pour les âges – 55 ans pour les uns, 65 ans pour les autres, plus de 85 ans pour l'entrée dans le « grand âge » – que pour les noms donnés aux « aînés », « séniors », « anciens », « baby-boomer » in B. Ennuyer, « À quel âge est-on vieux ? La catégorisation des âges : ségrégation sociale et réification des individus », *Gérontologie et Société*, n° 138, 2011, pp. 127-142.

4. Sur cette question, voir V. Christel, « Trajectoires résidentielles des personnes âgées », *La société française*, 2006, pp. 525-529 et aussi Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec, « Étude exploratrice sur la trajectoire résidentielle des baby-boomers », 2010.

5. V. Caradec, « Les comportements résidentiels des retraités », synthèse des recherches réalisées dans le cadre du programme « Vieillissement de la population et habitat » du PUCA, 2009.

6. Rapport de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), sur l'adaptation du logement à l'autonomie des personnes âgées, 2013, p. 7.

7. En 2016, on comptait 17 millions de Français âgés de 60 ans et plus pour 605 000 places d'accueil en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et 7 900 places en établissements d'hébergements pour personnes âgées (EHPA).

8. Parmi les critères présidant à la sélection de ces 17 opérations, l'unité de conception et la réalisation par une même équipe d'architectes, isolant ainsi du corpus certaines ZUP toulousaines comme Le Mirail. Les neuf ensembles sociaux, et les huit copropriétés ont tous été

construits grâce à des aides financières de l'État. Voir A. Courbebaisse, *La répétition dans le projet de l'habitation collective. Les grands ensembles de Toulouse*, thèse de doctorat en architecture, ENSA Toulouse, ED TESC, 2015.

9. V. Caradec, « Les comportements résidentiels des retraités », *op. cit.*, p. 12.

10. C. Bonvalet, J. Ogg., *Les babyboomers : une génération mobile*, Paris, Éditions de l'Aube, 2009, p. 206.

11. Témoignage de D. Guibaud, dans le Rapport d'activités sociales ICF Habitat Atlantique, 2018, p. 21.

12. 47 % se disent « très attachées » au quartier et 43 % à la commune. Voir « Solitude et isolement des personnes âgées en France. Quels liens avec les territoires ? », rapport des Petits Frères des pauvres, 30 septembre 2019.

13. R. Kaes, *Vivre dans les grands ensembles*, Les Éditions Ouvrières (Vivre son temps), 1963.

14. J.-C. Chamboredon, M. Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, vol. XI, n°1, 1970, pp. 3-33.

15. P.-H. Chombart de Lauwe, *Familles et habitations : un essai d'observation expérimentale*, CNRS, 1967, 2 tomes.

16. Voir notamment C. Bonvalet, J. Brun, « Logement, mobilités et trajectoires résidentielles », dans M. Segaud, C. Bonvalet, J. Brun (dir.), *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, Éditions La Découverte (Textes à l'appui), 2008, p. 312-318. Voir aussi C. Bonvalet, F. Dureau, « Les modes d'habiter : des choix sous contrainte », dans F. Dureau, V. Dupont, E. Lelievre, J.-P. Levy, T. Lulle, *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*, Paris, Anthropos, 2000, pp. 131-153.

17. D. Pinson (dir.), « French NeHom case studies (NeighbourhoodHousingModels) », rapport de recherche, European Commission, 2001. Voir aussi M. Messaoudene, *Reconstruire des logements sociaux à Marseille. Réactivité sociale et enjeu résidentiel*, Connaissances et savoirs, Sciences humaines et sociales, 2016.

18. Soit 25,6 % des personnes interrogées sur 121 entretiens menés dans 7 zones urbaines sensibles franciliennes entre 2004 et 2006. Voir C. Lelevrier, « La trajectoire, une autre approche des effets de la rénovation » dans S. Fol, Y. Miot, C. Vignal, *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Presses Universitaires du Septentrion, 2014, pp. 119-138.

19. J.-N. Retiere, « Autour de l'autochtonie. Réflexions autour de la notion de capital social populaire », *revue des sciences sociales du politique*, 2003, n°63, p. 121-143.

20. C. Lelevrier, « La trajectoire, une autre approche... », *op. cit.*, p. 126.

21. La cité Papus a été cédée, au début des années 2000 au bailleur de la ville Habitat Toulouse, renommé Toulouse métropole habitat. En 2016, le bailleur a mis en vente les 40 maisons jumelles de la cité. Ce choix est justifié par des ambitions de mixité sociale inscrites dans les orientations du projet urbain en cours sur ce quartier classé QPV.

22. Les origines restent souvent invisibles, les statistiques ne montrant que la nationalité des populations étudiées.

23. « Accepter l'aide à domicile n'est pas une évidence (...). Il est difficile de voir un étranger pénétrer son intimité. La sphère familiale apparaît souvent comme le premier recours à la perte d'autonomie car l'aide intergénérationnelle est souvent un principe de vie pour eux, du fait de leur parcours », Entretien avec L. Haddadi, directrice du foyer-logement Alma Fontenoy de Roubaix. Voir « Vieillesse immigrée : vieillesse oubliée ? », *op. cit.*, p. 28.

24. I. Delaporte, « Vieillir dans les quartiers n'est pas de tout repos », *L'Humanité*, le 28 novembre 2011.

25. « Vieillesse immigrée : vieillesse oubliée ? », *op. cit.*, p. 27.

26. M. Messaoudene, « Reconstruire des logements sociaux à Marseille... », *op. cit.*

27. Entretien avec Ourda, 60 ans, locataire dans le grand ensemble Bourbaki à Toulouse, le 9 novembre 2016. Voir A. Courbebaisse, *Toulouse, le sens caché des grands ensembles*, PUM, 2018, p. 106.



28. Surtout des familles immigrées avec plus de trois enfants et des familles monoparentales pauvres, représentant 38 % des ménages interrogés dans le cadre de l'enquête de C. Lelévrier (2014). Les personnes âgées ne sont pas évoquées.
29. A. Courbebaisse, *La répétition dans le projet de l'habitation collective. Les grands ensembles de Toulouse*, thèse de doctorat en architecture, ENSA Toulouse, ED TESC, 2015.
30. Série d'enquêtes réalisées dans le cadre de la recherche Toulouse, du grand ensemble à la ville durable. Prospectives et actions », 2016-2019, LRA Toulouse, financement BRAUP-MCC <https://lra.toulouse.archi.fr/lra/activites/projets/tge>
31. Entretiens réalisés auprès des responsables de services plus ou moins dédiés à la question d'un habitat sénior, entre décembre 2019 et février 2020.
32. Entretien avec Benoit Boldron responsable du pôle Habitat, Toulouse Métropole, 22 janvier 2018.
33. La loi permet notamment la colocation de personnes en situation de handicap. Loi du 23 novembre 2018, Article 45
34. Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, « Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées », 2017.
35. O. Masson, D. Vanneste, « Logements supports et avancée en âge : concept, exemples et typologie », in *Les échos du logement en Wallonie*, n°2-2016 avril, « Habitat des séniors – vers des formules adaptées aux besoins de chacun », pp. 9-14 et aussi O. Masson, D. Vanneste, « Habitat et vieillissement. Inventaire des formes de logements qui supportent l'interdépendance et l'autonomie des séniors », UCL, a.s.b.l. Qualidom, juin 2015.
36. Chez le bailleur Toulouse Métropole Habitat les demandes d'adaptation des logements doivent être accompagnées d'un certificat médical justifiant de difficultés de mobilité ou d'accessibilité.
37. En 2019, sur les 176 demandes reçues par Toulouse Métropole Habitat, seules 89 ont été acceptées.
38. La charte n'est pas spécifiquement dédiée aux personnes âgées mais à toutes les personnes souffrant d'un handicap moteur, visuel, auditif, mental. Elle est constituée d'un livret de préconisations destinées aux bailleurs et applicables à différentes échelles spatiales de l'habitat : sont prises en compte les parties extérieures (stationnement, accès au site et au bâtiment, circulations horizontales), les parties intérieures collectives (hall d'entrée, circulations verticales, salles communes) et les parties intérieures privatives (sanitaires, chambre, pièce de vie, cuisine, etc).
39. Toulouse Métropole Habitat, Colomiers Habitat, Les Chalets, Patrimoine Languedocienne, Promologis et Oppidéa
40. Entretien avec Jérôme Le Duc, chargé de développement social et urbain chez ICF Habitat Atlantique, le 6 décembre 2019
41. Lancé en 2005 par Delphis, réseau professionnel de recherche et de développement dans le logement social
42. Une vingtaine d'entretiens d'1 h 30 ont été réalisés depuis janvier 2018. La démarche réservée, pour le moment, aux résidents des logements neufs serait à étendre aux habitants du parc ancien.
43. Entretien avec Céline Albert, responsable et Lucie Etienne, chargée d'étude, du service Innovation et partenariat de la SA Patrimoine Languedocienne.
44. Albert et Etienne, *op. cit.*
45. Valeurs qui sont rappelés à la fois par Jean-Michel Fabre, administrateur du Groupe les Chalets, vice-président du Conseil départemental en charge du logement - entretien du 13 février 2020 – et par Sandrine Diaz, responsable du développement du service aux habitants aux Chalets Séniors – entretien du 7 janvier 2020.
46. C. Lelevrier, *op. cit.*

47. Notons qu'en juin 2019, le grand ensemble Ancely a été labellisé Architecture Contemporaine Remarquable, notamment pour la qualité de ces espaces paysagers. C'est le premier grand ensemble de la région Midi-Pyrénées à recevoir cette distinction.
48. Rencontre avec Mme R., 84 ans, présidente de REVA, lors d'une après-midi thématique « Histoire d'Ancely », le 19 juin 2020.
49. D'après le recensement INSEE 2015 pour l'IRIS Négrenneys composé de 4 969 habitants et dont 9,7 % a plus de 75 ans.
50. Rapport de l'ANAH, 2013, p. 7.
51. Toulouse Métropole Habitat, « Réunion publique du 8 juillet 2019. Résidence Négrenneys à Toulouse. Projet urbain, réhabilitation, relogement », p. 4.
52. Données sociales recueillies auprès de Toulouse Métropole Habitat, d'après le recensement de 2014.

## RÉSUMÉS

L'accélération du vieillissement de la population pousse les acteurs du logement à repenser des formes d'habitat plus inclusives pour nos aînés. Face aux deux alternatives que constituent le logement inclusif dédié et l'établissement social ou médico-social, nous faisons l'hypothèse que certains ensembles de logements offrent déjà les conditions d'un bien vieillir sur place. Notre article interroge ainsi les formes d'attachement des personnes âgées aux lieux et le potentiel des territoires à retenir ou non les habitants qui y vieillissent.

The acceleration of demographic aging is pushing housing stakeholders to rethink more inclusive forms of housing for our elderly citizens. Faced with two alternatives that include dedicated inclusive housing and social or medico-social institutions, we assume that some housing complexes already offer the conditions for ageing well on the premises. Our article questions the forms of attachment to place developed by the elderly and the potential for territories to retain aging residents, or not.

## INDEX

**Mots-clés :** Vieillissement, Maintien à domicile, Adaptation, Grand ensemble, Bailleurs sociaux

**Keywords :** Aging, Home Support, Adaptation, Large Housing Estate, Social Landlords

## AUTEURS

### AUDREY COURBEBAISSE

Audrey Courbebaisse est architecte DE et docteur en architecture diplômée de l'ENSA Toulouse où elle a enseigné comme maître de conférence associée. Elle est aujourd'hui professeure associée à la faculté LOCI à l'UCLouvain et chercheure rattachée à la cellule Uses and Spaces. Ses travaux de recherche interrogent le devenir de l'habitat social du XX<sup>e</sup> siècle d'un point de vue théorique, historique et social. Elle a codirigé la recherche « Toulouse du grand ensemble à la

ville durable. Prospectives et actions », inscrite dans le programme national pluriannuel « Architecture du XXe siècle, matière à projet pour la ville durable du XXIe siècle ». Elle est l'auteur de « Toulouse, le sens caché des grands ensembles », publié en 2018 aux Presses universitaires du Midi.

### MARIANNE POMMIER

Marianne Pommier est architecte DE et étudiante en Génie civil à l'INSA Toulouse. Elle a travaillé les sujets de l'appropriation et des constructions standardisées des années 60 au sein de l'ENSA Toulouse, avant de rejoindre l'équipe de recherche « Toulouse du grand ensemble à la ville durable. Prospectives et actions. » en tant que stagiaire. Dans ce cadre, elle a réalisé les entretiens avec les habitants du grand ensemble Ancely, sur lesquels s'appuient la rédaction de cet article. Elle a suivi l'enseignement Parcours Recherche ayant pour but la formulation d'un projet de recherche doctorale, sur les thèmes du vieillissement, de l'adaptabilité des logements, et de l'appropriation habitante.